Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 Bad Waldliesborn „Metropol“

	Planungsablauf	Zeitraum
A)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB	Aushang vom 27.07.2020 bis 26.08.2020
B)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	27.07.2020 bis 26.08.2020
C)	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	01.10.2020 bis 02.11.2020
D)	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	01.10.2020 bis 02.11.2020

A) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1.	**Bürger-ID 14838, Stellungnahme vom 26.08.2020** Im Beteiligungsverfahren 27.07.2020 bis 26.08.2020	**Abwägungsvorschlag**
1.1	Es ist sehr zu begrüßen, dass das Hohe und wirklich sehr unansehnliche Altgebäude des Metropols abgerissen und durch ein etwas Niedrigeres ersetzt wird. Abriss und Neubau des Metropols wollen finanziert werden. Dennoch möchte ich bezogen auf die Wohnhäuser einige Anmerkungen abgegeben, die beachtet werden sollten: Bei den Mehrfamilienhäusern bitte unbedingt keine Flachdächer und auch keine Pultdächer (wir sind doch nicht im Industriegebiet) zulassen. Unser Walibo soll schön bleiben. Wiederholen Sie nicht den Fehler wie bei den Mehrfamilienhäusern an der Parkstraße (ehem. Kreisrunde) die sehr klotzig und unschön aussehen. Wohnhäuser brauchen ein richtiges Dach. Schon die Pfahlbauten aus der Steinzeit am Bodensee hatten ein ordentliches Dach. Leider befolgt man das heute nicht mehr, sodass heute Häuser entstehen, die wie Schuhkartons und Bauklötze aussehen. Es gibt die noch recht junge Disziplin der Architekturpsychologie/ Psychogeografie, die das Empfinden der Menschen bezüglich Architektur untersucht. Eine Software, die an der Uni Newcastle entwickelt wurde und die Techniken der Gesichtserkennung auf die Analyse von Gebäuden anwendet, hat mal zwei Häuser im Bauhausstil (ohne richtiges Dach) untersucht. Dabei kam heraus, dass das Programm bei diesen Gebäuden	Beschlussvorschlag: **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für einen zukunftsfähigen Neubau des Pflegeheims Metropol sowie in diesem Zusammenhang eine wohnbauliche Entwicklung der benachbarten Flächen ermöglicht werden. Insbesondere bei der Errichtung derartiger Sonderbauten hat sich über die letzten Jahrzehnte gemeinhin eine eher der jeweiligen Funktion folgenden Architektursprache durchgesetzt, was sich unter anderem auch in der steigenden Gebräuchlichkeit von Flachdächern niederschlägt (Stichwort: Bauhaus). Sonderbauten dienen aufgrund ihrer Bedeutung und Ausstrahlkraft auch in der Historie immer wieder als Vorbilder oder Blaupausen für andere Gebäude, wie auch Wohnhäuser. So hat sich die Verwendung von Flachdächern mittlerweile allgemein in der Architektur und Stadtplanung etabliert und ist somit als kultureller Ausdruck des heutigen Zeitgeistes zu sehen. Belastbare Erkenntnisse der Architekturpsychologie/ Psychogeografie, die ein verallgemeinertes negatives Empfinden gegenüber Gebäuden ohne klassisch geneigte Dächer belegen, sind nicht bekannt. Derartige Empfindungen sind bezogen auf Architektursprache und Dachformen

	ziemlich schlechte Laune entwickelte. Geht also nicht nur mir und vielen anderen so.	immer subjektiv und stark von Assoziationen aufgrund von Erfahrungen und Erlebnissen individueller Sozialbiografien abhängig. Hieraus verallgemeinerte Aussagen über ein computergestütztes Programm ableiten zu wollen, ist aus hiesiger Sicht nicht sinnvoll und sollte nicht Maßstab einer gesellschaftlich offenen und zukunftsorientierten Stadtplanung sein. Aufgrund des unmittelbar räumlichen Zusammenhangs möglicher Wohngebäude zum geplanten Pflegeheim sowie zu den bestehenden angrenzenden Einrichtungen (Reha-Klinik und Seniorenwohnheim), die ebenfalls mit Flachdach ausgeführt sind bzw. werden sollen, ist aus städtebaulicher Sicht ein harmonisches Einfügen von Wohngebäuden mit Flachdach gegeben. Im Bebauungsplan wird bei Gebäuden mit Flachdächern eine maximale Wandhöhe festgesetzt, die die maximal zulässige Höhe der vom Boden durchgehenden Gebäudefassade begrenzt. Als Wandhöhe gilt der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich einer möglichen Brüstung, die bei einem zusätzlichen Staffelgeschoss zwingend zu berücksichtigen ist. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe wird sichergestellt, dass bei Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb der maximalen Wandhöhe zwingend ein Rücksprung zu allen Gebäudeseiten zu errichten ist (mit Ausnahme von Erschließungsanlagen wie Treppenhäusern und Aufzugsschächten). Durch das Zurückspringen der obersten Geschosse entsteht der Eindruck einer sich nach oben hin verjüngenden Bebauung, wodurch der Effekt einer geneigten Dachform aufgegriffen wird.
1.2	Höhe und Maß der Mehrfamilienhäuser Können die Mehrfamilienhäuser nicht etwas niedriger als Firsthöhe max. 13m ausfallen? Die Häuser an der Parkstraße mit FH max. von 13m sollten hier nicht als Richtschnur herhalten. Viele Bad Waldliesborner äußerten sich kritisch auf den letzten Bürgerversammlungen (Kreuzkampklink und Grüner Weg/Sommerweg) zu den Ausmaßen der größeren Wohngebäude. Leider hat ja zu diesem Plan hier keine Bürgerversammlung stattgefunden. Letztlich werden als Resultat aus den Diskussionen diese Gebäude laut den Plänen nicht so hoch gebaut wie ursprünglich geplant. Bebauungsplan Kreuzkampklinik hat TH max. 6.50m und FH max. 12m (6WE) B-Plan Sommerweg/Grüner Weg hat sogar nur eine FH max. von 11m bei TH max. 7.50m (6 WE bzw. 8 WE). Da kann es hier auch etwas niedriger ausfallen. 9 Wohnungen passen bestimmt auch noch bei einer Firsthöhe von 12m rein, oder? Notfalls die Wohnungen auf 8 beschränken. Die jüngsten Bebauungspläne in Bad Waldliesborn haben ja auch Begrenzungen auf 6 WE oder 8 WE. Müssen die Häuser angrenzend an den Kühligenweg (westlicher Teil des Plangebiets), die laut Begründung gerade nicht dem betreuten Wohnen dienen sollen, überhaupt jeweils ganze 9	Beschlussvorschlag: **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die im Bebauungsplan vorgesehenen maximal zulässigen Gebäudehöhen und die maximal festgesetzte Zahl zulässiger Wohnungen je Gebäude sind einerseits in Bezug auf den vorhandenen prägenden baulichen Bestand sowie andererseits vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden Nachfrage nach Wohnraum zu sehen. Nördlich des Plangebietes schließen mit der Reha-Klinik Panorama und der Residenz Seniorenwohnheim zwei Gebäudekomplexe mit bis zu fünf Geschosse und rd. 16,0 m bis 18,0 m Gebäudehöhe an. Der geplante Neubau des Pflegeheims Metropol soll mit bis zu vier Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 14,50 m errichtet werden können. Vor diesem Hintergrund sollen die Wohngebäude als Ergänzung und um einen städtebaulichen Lückenschluss zu erreichen, mit 2-3 Geschossen und einer maximalen Firsthöhe (beim geneigten Dach) von 13,0 m errichtet werden können, sodass diese die in ihrer Maßstäblichkeit zwischen der südlichen Einfamilienhausbebauung und den großmaßstäblichen Gebäuden vermitteln. Darüber hinaus besteht in Lippstadt und im Ortsteil Bad Waldliesborn derzeit eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Segment kleinerer und mittlerer Wohnungen (Miet- und Eigentumssektor). Mit der vorliegenden Planung kann in integrierter Lage ein entsprechendes Angebot bereitgestellt werden. Durch verhältnismäßig geringfügig höhere Verdichtungsmöglichkeiten, kann durch eine flächensparende Bauweise das Angebot für neuen Wohnraum entsprechend gesteigert werden. Eine höhere Verdichtung / flächensparende Bauweise wird in diesem Fall u.a. erreicht durch:

	Wohnungen umfassen? Je mehr normale Wohnungen, desto mehr Verkehr, Parkplatzproblematiken etc. Nicht, dass nachher noch der ganze Kühligenweg zugeparkt wird. In den anderen genannten Bebauungsplänen für gewöhnliche Mehrfamilienhäuser sind ja auch immer Beschränkungen drin, die unter 9 Wohnungen liegen.	- eine maximale Firsthöhe von bis zu 13,0 m beim geneigten Dach sowie durch eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m beim Flachdach und einseitigem Pultdach, - eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für Stellplätze, Nebenanlagen, etc. bis zu einer GRZ von 0,8, wenn die Überschreitung entsprechend ausgeglichen wird; - die überwiegende Zulässigkeit von bis zu 9 Wohnungen je Gebäude in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten.
1.3	Klimaanlagen In jüngster Zeit entstehen immer mehr Gebäude mit Klimaanlagen. Dadurch passiert es immer öfter, dass man von der öffentlichen Straße auf diese unschönen Kästen schauen muss. Wenn man auf dem Kühligenweg steht, sollte man daher nicht in Zukunft auf diese Geräte schauen müssen. Bitte in den Bebauungsplan aufnehmen, dass diese zumindest durch Bepflanzungen abgeschirmt werden.	Beschlussvorschlag: Kein Beschluss erforderlich, da Anregung bereits in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung enthalten, dass in den Vorgärten Nebenanlagen und auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, unzulässig sind. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze und Fahrradabstellanlagen sind durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.
2.	**Bürger-ID 14581, Stellungnahme vom 28.08.2020** Im Beteiligungsverfahren 27.07.2020 bis 26.08.2020	**Abwägungsvorschlag**
2.1	Für das Projekt Metropol Neubau hätte ich noch ein Vorschlag um die Verkehrsbelastung für den Kneippweg zu reduzieren. Die im vorderen Bereich gebauten Häuser direkt an den Kühligenweg anschließen, schafft eine signifikante Reduzierung. Zusätzlich könnte der jetzt als Straße benutze Bereich (Anbindung Kneippweg) als Grünflächen ein Mehrwert für alle werden. Als Anlage habe ich Ihnen eine Skizze erstellt.	Beschlussvorschlag: **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Eine zweigeteilte Erschließung für das Plangebiet wird als nicht sinnvoll erachtet. Der Kneippweg wird heute bereits als Erschließung für das bestehende Pflegeheim genutzt und ist auch nach bisherigem Planungsrecht als einziger Anschluss für ein Sondergebiet „Kur“ an den Kühligenweg vorgesehen. Mit der nun vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes und der Rücknahme von Sondergebietsflächen zugunsten von Wohnbauflächen ist nicht von einer wesentlich höheren Verkehrsbelastung auszugehen, sodass eine verträgliche Verkehrsabwicklung über den Kneippweg gegeben ist. Mit der Entwicklung des Wohngebietes „An der Kühlige“ im südlichen Anschluss wurde bereits eine weitere Anbindung in Distanz von rd. 30 m zum Kneippweg umgesetzt. Mit der vorgeschlagenen zusätzlichen Erschließung würde innerhalb eines kurzen Abschnitts eine weitere, dritte Anbindung realisiert werden, wodurch von einer Verschlechterung hinsichtlich Verkehrsfluss und Übersichtlichkeit auf dem Kühligenweg auszugehen ist. Zudem ist die vom Einwender benannte Möglichkeit zur Anlage einer Grünfläche hinsichtlich der Qualität und Nutzbarkeit in Frage zu stellen, sodass insgesamt von der Anregung abgesehen wird.

B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1.	**Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst, Schreiben vom 31.08.2020**	**Abwägungsvorschlag**
1.1	Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken. 1. Einhaltung von Hilfsfristen Da es sich hierbei um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist. 2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Da die Feuerwehr der Stadt Lippstadt über zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges verfügt, ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit an der Beurteilung dieses Punktes nichts. 3. Zufahrt für die Feuerwehr	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kneippweg wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von bis zu 9,00 m festgesetzt. Einer Auslegung der Straße gem. den Anforderungen der DIN 14090 steht somit nichts entgegen. Grundsätzlich sind die Anforderungen des § 5 BauO NRW im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen hierfür in Gänze erfüllt. Laut Stellungnahme der Stadtwerke Lippstadt GmbH kann die Löschwasserversorgung für den Grundschutz sichergestellt werden (siehe auch lfd. Nr. 7.1).

	Im Zuge der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straße Kneippweg gem. DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr zu achten, da es sich hierbei um die Feuerwehrzufahrt zum Seniorenheim handelt. 4. Löschwasserversorgung Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 333 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m3/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt. Löschwasserentnahmemöglichkeiten - Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle: Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384 - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 - Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230 Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen. Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.	

2.	Kreis Soest - Koordinierungsstelle Regionalentwicklung, Schreiben vom 20.08.2020	Abwägungsvorschlag
2.1	Die Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab: Aus **landschaftsfachlicher Sicht** ergeben sich zur Planung folgende Hinweise: Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen. Der Landschaftsplan III sieht Siedlungsraum vor und steht somit nicht entgegen. Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gerecht zu werden, ist zu prüfen, inwieweit die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze erhalten und geschützt werden können. Dies gilt ebenso für den planungsrechtlich bereits überplanten Baumbestand im südöstlichen Geltungsbereich. Der Gehölzbestand ist als gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzte Fläche darzustellen. In die Begründung des Bebauungsplanes sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Den Anregungen zum Erhalt vorhandener Gehölze wird nicht gefolgt.** Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird nicht erstmalig die Möglichkeit für einen Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt begründet. Dies besteht bereits mit geltendem Planungsrecht, sodass die Planung nicht als Verursacher für mögliche Eingriffe angesehen werden kann. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze entlang der heutigen Stellplatzanlage weisen kaum schützenswerte Qualität auf, sodass hier eine erhaltende Festsetzung nicht zweckmäßig ist. Der Bereich im Südosten des Plangebietes soll mit vorliegender Bauleitplanung erneut für eine Überbauung zur Verfügung gestellt werden, um somit ein Wohnungsangebot in integrierter Siedlungslage bereitstellen zu können. Hierdurch kann die Inanspruchnahme anderweitiger Flächen im Außenbereich verhindert werden. Der Kühligenweg ist auf seiner Westseite einseitig und durchgängig mit Bäumen bestanden, wodurch hier eine Eingrünung des Siedlungsbereiches zum angrenzenden Landschaftsraum gegeben ist. Diese Grünstrukturen werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Vor o.g. Hintergrund sind auf Ebene der Bauleitplanung Hinweise zur Aufnahme von Nebenbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigung nicht sinnvoll.
2.2	Der Aufbau der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist schlüssig und entspricht den Vorgaben des Methodenhandbuches Artenschutzprüfung des MKULNV (2017) und der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) (2010). Die ASVP behandelt den geplanten Bau des Pflegeheims und der Wohnbebauung auf den Flurstücken 547, 548 und 549. Im weiteren Verlauf der Planung sollen außerdem Gebäude abgebrochen und weitere Wohngebäude gebaut werden. Der Gutachter stellt klar, dass für den Abriss des Bestandsgebäudes und der anschließenden Entwicklung weiterer Wohngebäude auf den Flurstücken 221 und 403 eine erneute Artenschutzprüfung durchgeführt werden muss, die	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

	zeitlich näher an der Umsetzung des Vorhabens liegt. Dieser Einschätzung stimmt die Untere Naturschutzbehörde zu. Die Aufteilung der untersuchten Räume in das Plangebiet selbst und den umgebenden Wirkraum ist sinnvoll und logisch. Der Gutachter führte eine Nester- und Höhlensuche im Bereich der Gehölze und Gebäude im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen durch. Die Abarbeitung der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten erfolgt sorgfältig und überwiegend richtig. Der Gutachter zieht mögliche Vorkommen von Bluthänfling, Girlitz, Kuckuck und Turmfalke in Betracht. Die UNB hält es für sinnvoll, auch die in bzw. an Gebäuden brütenden Arten Feldsperling und Star mit einzubeziehen. Als einzige planungsrelevante Art mit einem potenziellen Fortpflanzungshabitat innerhalb des Plangebietes verbleibt der Girlitz. Alle weiteren möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten können allenfalls in der Umgebung / innerhalb des Wirkraumes der Planung vorkommen. Im Zuge des Bauvorhabens werden keine Höhlenbäume oder Gebäude entfernt. Der Folgerung des Gutachters, dass die betroffenen Arten unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung keinen Beeinträchtigungen durch die Planung ausgesetzt sind, wird zugestimmt. Für den Girlitz bestehen gleichwertige Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung des Plangebietes, sodass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Der Empfehlung des Gutachters, alle bauvorbereitenden Maßnahmen (z.B. Baufeldräumung, das Abschieben des Oberbodens bzw. der Krautschicht der Vegetation) außerhalb der Vogelbrutzeiten (15.03. bis 31.07.) durchzuführen, wird seitens der UNB zugestimmt. Die Rodung sowie der Schnitt von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzunehmen. Bei zwingender Abweichung von diesen Bauzeitenbeschränkungen muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten ausschließen zu können. Zudem ist in diesem Fall eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu beantragen. Der entsprechende Hinweis ist unter Punkt D im Plan aufgenommen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.	

	Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnenen, vorläufige Einschätzung entbindet nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde Planungsaufsicht.	
3.	**Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Soest, Schreiben vom 06.08.2020**	**Abwägungsvorschlag**
3.1	Die vorliegenden Planungen sehen vor, dass ca. 1,8 ha Fläche zukünftig für den Neubau eines Pflegeheims mit 90 Pflegeplätzen und 10 Kurzzeitpflegeplätzen genutzt werden sollen. Teilweise kommt es zum Entzug landwirtschaftlicher Grünlandflächen. Durch die geplante Maßnahme wird der öffentliche Belang Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.	**Stadtentwässerung Lippstadt AöR, Schreiben vom 18.08.2020**	**Abwägungsvorschlag**
4.1	Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken. Das Niederschlagswasser aus dem Bereich des BBauP 333 kann über die im Kneippweg verlegte Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Die im Verhältnis zum Vorgänger - BBauP 107 erhöhte Grundflächenzahl und damit größere befestigte Fläche wird hydraulisch dadurch ausgeglichen, dass die Flächen durchlässig zu gestalten sind und insbesondere dadurch, dass der Abfluss aus dem Sondergebiet auf den natürlichen Landabfluss gedrosselt wird. In Abbildung 7 ist die Ausbreitung bei HQextrem dargestellt. Im Textteil der Begründung wird dieses Ereignis mit dem HQ 5oo gleichgesetzt. Aus den Gefahrenkarten des Landes ist diese Gleichsetzung u.E. nicht ableitbar.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung wird zu Abbildung 7 die Beschriftung in „Hochwassergefahrenkarte niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem)“ geändert.
5.	**Stadtwerke Lippstadt GmbH, Schreiben vom 05.08.2020**	**Abwägungsvorschlag**
5.1	Aus Sicht der Stadtwerke Lippstadt GmbH gibt es folgende Anmerkungen zum Bebauungsplan: Strom:	Beschlussvorschlag:

	Für die Versorgung des Neubaugebietes und des neuen "Metropol" ist wahrscheinlich die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für diese Trafostation ist eine Fläche von ca. 5x5m erforderlich. Die benötigte Fläche sollte schon bei den Planungen festgelegt und ausgewiesen werden.	Der Anregung wird gefolgt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Fläche festgelegt.
	Gas/Wasser: Die Versorgung mit Gas und Wasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen im Kühligenweg erfolgen. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist ebenfalls sichergestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Ebenfalls bitten wir Sie, die Richtlinie GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten. Diese Richtlinie ist u.a. auch mit dem Deutschen Städtetag und den Grünflächenamtsleitern der Straßenbehörden erarbeitet worden. Gegen eine Begrünung mit Buschwerk besteht hingegen keine Einschränkung.	Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.

C) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1.	**Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 53 Immissionsschutz, Schreiben vom 21.10.2020**	**Abwägungsvorschlag**
1.1	Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin überprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind. Die Belange des Dezernat 53 als Obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 16.10.2020**	**Abwägungsvorschlag**
2.1	Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.	**Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst, Schreiben vom 02.11.2020**	**Abwägungsvorschlag**
3.1	Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken. 5. Einhaltung von Hilfsfristen Da es sich hierbei um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Anpassung an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist. 6. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Da die Feuerwehr der Stadt Lippstadt über zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges verfügt, ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit an der Beurteilung dieses Punktes nichts.	Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Kneippweg ist als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von bis zu 9,00 m festgesetzt. Einer Auslegung der Straße gem. den Anforderungen der DIN 14090 steht somit nichts entgegen. Grundsätzlich sind die Anforderungen des § 5 BauO NRW im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen hierfür in Gänze erfüllt. Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet für den Grundschutz von mindestens 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

	7. Zufahrt für die Feuerwehr Im Zuge der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straße Kneippweg gem. DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr zu achten, da es sich hierbei um die Feuerwehrzufahrt zum Seniorenheim handelt. 8. Löschwasserversorgung Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 333 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 96 m^3/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt. Löschwasserentnahmemöglichkeiten - Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle: Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384 - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 - Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230 Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen. Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.	

4.	**Kreis Soest - Koordinierungsstelle Regionalentwicklung, Schreiben vom 02.11.2020**	**Abwägungsvorschlag**
4.1	Die Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab: Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise: Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde der Hinweis gegeben, den Erhalt der Gehölze im Randbereich der Planung zu prüfen. Dieser Anregung wurde mit der Begründung nicht gefolgt, dass die vorhandenen Gehölze entlang der heutigen Stellplatzanlage kaum schützenswerte Qualität aufweisen. Eine derartige Festsetzung sei nicht zweckmäßig. Die genannte Gehölzreihe besteht aus Hasel, Birke, Eiche, Schlehe, Weide und zum Teil gebietsfremden Arten. Bedingt durch das Alter und die Anzahl sind die Bäume nicht hochgradig schützenswert. Da diese Bäume allerdings entlang der zukünftigen Planstraße stehen, sollte in Betracht gezogen werden, dass ein Erhalt der Gehölze zukünftig als Grenze zum Straßenraum und als innere Durchgrünung des Plangebietes dienen kann.	Beschlussvorschlag: Der Anregung zum Erhalt der bestehenden Gehölzreihe westlich des Bestandsgebäudes wird nicht gefolgt. Im Bereich der in Rede stehenden Gehölze soll zukünftig die private Verkehrsfläche zur Erschließung des geplanten Seniorenpflegeheims verlaufen. Eine Verlegung der Erschließungsstraße ist aufgrund der zugrundeliegenden Vorhabenplanung nicht möglich. Ein Erhalt der Gehölzreihe kann somit planungsrechtlich nicht gesichert werden.
	Mit Beachtung der Maßgaben des vorgelegten Artenschutzgutachtens ist nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren. Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde Planungsaufsicht.	Im Bebauungsplan wird der Hinweis zum Artenschutz entsprechend ergänzt.
5.	**LWL - Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 05.10.2020**	**Abwägungsvorschlag**
5.1	Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt Bodendenkmäler. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6.	**Stadtentwässerung Lippstadt AöR, Schreiben vom 06.10.2020**	**Abwägungsvorschlag**
6.1	Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7.	**Stadtwerke Lippstadt GmbH, Schreiben vom 07.10.2020**	**Abwägungsvorschlag**
7.1	Nach Berücksichtigung unseres Einwandes und der Festlegung einer Fläche zur Errichtung einer Trafostation, bestehen von Seiten der Stadtwerke Lippstadt GmbH keine weiteren Einwände gegen den Bebauungsplan.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
8.	**Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 02.11.2020**	**Abwägungsvorschlag**
8.1	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

D) Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1.	**Bürger-ID 15340, Stellungnahme vom 01.11.2020** Im Beteiligungsverfahren 01.10.2020 bis 02.11.2020	**Abwägungsvorschlag**
1.1	Den Verzicht auf die Bürgerversammlung während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund der Coronakrise kann ich nachvollziehen. Was mich jedoch verstimmt, ist die Tatsache, dass die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung offensichtlich nur von der Verwaltung abgewogen und nicht wie sonst üblich, auch noch den Ratsmitgliedern im Stadtentwicklungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt wurden. Eine Sitzung des Ausschusses	Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass üblicherweise nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Stadtentwicklungsausschuss über die eingegangenen Stellungnahmen berät und erst im Anschluss die öffentliche Auslegung beschließt. Im vorliegenden Planverfahren wurde die Verwaltung bereits mit dem Aufstellungsbeschluss beauftragt beide Beteiligungsverfahren durchzuführen. Dies erfolgte vor

	fand ja sogar noch vor der Wahl statt. Jetzt ist direkt ohne weitere politische Beratung in die Offenlage gestartet worden. Das hätte man zugunsten der Bürgerbeteiligung definitiv besser regeln können. Meine Anregungen wurden von Seiten der Verwaltung überwiegend abgewiesen. Daher trage ich nun, mit teilweise neuen Argumenten, meine Anregungen erneut der Verwaltung, aber vor allem jetzt auch den Ausschussmitgliedern vor. Geehrte Lokalpolitiker, lassen Sie sich von der Verwaltung nicht schrecken, falls es heißt, dass einige meiner Ausführungen zu einer erneuten Offenlage des Planes führt. Sie hatten ja vorher überhaupt keine Gelegenheit über die Anregungen aus der Öffentlichkeit zu empfinden. Gut Ding will Weile haben. Es ist sehr zu begrüßen, dass das hohe und wirklich sehr unansehnliche Altgebäude des Metropols abgerissen und durch ein etwas Niedrigeres ersetzt wird. Abriss und Neubau des Metropols wollen natürlich finanziert werden. Dennoch möchte ich bezogen auf die Wohnhäuser einige Anmerkungen abgegeben, die beachtet werden sollten:	dem Hintergrund, da mit den Kommunalwahlen 2020 weniger Sitzungstermine angesetzt waren und somit eine zügige Verfahrensdurchführung bei einem Beschluss zur Offenlage in Gefahr war. Zudem lag die zugrundeliegende Vorhabenplanung bereits in einem weit entwickelten Planungsstadium vor und war auch Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses. So konnten nicht nur die hochbaulichen Entwürfe zum Neubau des Pflegeheims Metropol, sondern auch die geplanten Wohngebäude hinreichend konkret präsentiert und erläutert werden. Hätten sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wesentliche Änderungen in Bezug auf das Plankonzept ergeben - z.B. als Ergebnis auf eingegangene Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung -, so wäre vor Weiterführung des Verfahrens eine erneute Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss erforderlich gewesen. Dies war vorliegend nicht der Fall. Hierbei ist allerdings klar herauszustellen, dass eine Abwägung durch die Verwaltung nicht stattfindet. Die Abwägungsentscheidung unterliegt allein den politischen Gremien der Stadt Lippstadt, sowohl über die Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, als auch über die Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage. Die Entscheidung über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen muss dabei unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Die Verwaltung kann diesbezüglich lediglich Vorschläge erarbeiten, wie aus planerisch-fachlicher Sicht mit den erfolgten Eingaben im Planungsprozess umgegangen werden sollte. Die Politik ist allerdings in Ihrer Entscheidungsfindung frei, diesen Vorschlägen zu folgen.
1.2	Höhe und Maß der Mehrfamilienhäuser Können die Mehrfamilienhäuser nicht etwas niedriger als Firsthöhe max. 13m ausfallen? Die Häuser an der Parkstraße mit FH max. von 13m sollten hier nicht als Richtschnur herhalten. Viele Bad Waldliesborner äußerten sich kritisch auf den letzten Bürgerversammlungen (Kreuzkampklinik und Grüner Weg/Sommerweg) zu den Ausmaßen der größeren Wohngebäude. Leider wirklich leider hat ja zu diesem Plan hier keine Bürgerversammlung stattgefunden. Letztlich werden als Resultat aus den Diskussionen diese Gebäude laut den Plänen nicht so hoch gebaut wie ursprünglich geplant. Bebauungsplan Kreuzkampklinik hat TH max. 6.50m und FH max. 12m B-Plan Sommerweg/Grüner Weg hat sogar nur eine FH max. von 11m bei TH max. 7.50m. Da kann es hier auch etwas niedriger ausfallen. Bedauerlicherweise liegen zu den Mehrfamilienhäusern im Gegensatz zum Altenheim keine Entwürfe vor, anhand derer man als Laie das Ausmaß der Gebäude beurteilen könnte. Ich befürchte, dass mit den Werten aus dem hier vorliegenden Entwurf ähnlich massive Gebäude entstehen, wie die sehr massigen und sehr hoch wirkenden Mehrfamilienhäuser an der Parkstraße (ehemalige Kreisrunde). Ebenjene Häuser beruhen laut B-Plan auf TH max. 7.50m und FH max.13m und besitzen	Beschlussvorschlag: **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Siehe Abwägungsvorschlag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur lfd. Nr. 1.2 der Bürger-ID 14838. An dieser Stelle ist nochmal klarzustellen, dass die maximale Firsthöhe von 13,00 m sich ausschließlich auf Gebäude mit geneigten Dächern bezieht, für die zudem eine maximale Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt wird. Dies sind übliche Höhenmaße für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern, die in dieser Form auch häufig in Bad Waldliesborn zu finden sind. Zudem sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 10° zulässig. Für diese wird eine maximale Wandhöhe von 8,00 m sowie eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m vorgegeben. Mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wird die maximal zulässige Höhe der vom Boden durchgehenden Gebäudefassade begrenzt. Als Wandhöhe gilt der obere Abschluss des obersten Vollgeschosses einschließlich einer möglichen Brüstung, die bei einem zusätzlichen Staffelgeschoss zwingend zu berücksichtigen ist. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe wird sichergestellt, dass bei Errichtung eines Staffelgeschosses oberhalb der maximalen Wandhöhe zwingend ein Rücksprung zu allen Gebäudeseiten zu errichten ist. Somit sind Gebäudetypen wie im Bereich Parkstraße / Kreisrunde mit drei aufgehenden Fassadengeschossen und Flachdach nicht zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 255 „ Kurpark Quellenstraße / Liesborner Straße“ setzt in diesem Bereich entsprechend maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 10,50 m fest.

	eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse. Auf mich wirken die eher wie dreigeschossige Häuser. Vielen anderen geht es bestimmt genauso. Es gibt Mfhs in Waldliesborn, die fügen sich definitiv besser ins Ortsbild ein. Positiv seien hier etwa die zwei neuen Häuser hinter der Apotheke zu erwähnen. Diese sind, so denke ich, keine 13 m hoch und haben jedenfalls ein sich nach oben hin verjüngendes Dach. Das Argument der Verwaltung auf meine Anregung, wonach zwischen der Bebauung der Einfamilienhäuser „An der Kühlige“ und den hohen Gebäuden der Reha Klinik und des Altenheims mithilfe der geplanten 13m hohen Häusern vermittelt werden soll, kann auch mit etwas niedrigeren Häusern erreicht werden. Auf Höhe des geplanten Altenheims nach Süden wird ja sowieso weiterhin nicht mithilfe von dazwischengeschalteter Bebauung vermittelt, sodass künftig einige Einfamilienhäuser von „An der Kühlige“ direkt vor dem (erfreulicherweise etwas niedrigeren) aber dennoch im Vergleich mit den Einfamilienhäusern viel höherem zukünftigen Altenheim stehen werden.	Für den Bereich der Neubebauung zwischen Parkstraße und Ernst-Stolte-Weg (Gebäude hinter der Apotheke) setzt der Bebauungsplan Nr. 191 „Parkstraße / südl. Quellenstraße“ eine zwingende Zweigeschossigkeit fest, sieht allerdings keine Höhenbegrenzung vor. Die Gebäude wurden dementsprechend mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und einem sog Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) im Dachraum errichtet. Derartige Gebäudetypen sind mit den getroffenen Festsetzungen im vorliegenden Plangebiet ebenfalls zulässig. Gerade aufgrund des geplanten viergeschossigen Neubaus zum Pflegeheim „Metropol“ mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14,50 m (Flachdach) ist im Nahbereich eine Wohnbebauung mit einer Höhe von bis zu 13,00 m für Gebäude mit geneigtem Dach als verträglich anzusehen und stellt somit keine unverhältnismäßige Bebauung für diesen Bereich dar.
1.3	Anzahl der Wohnungen Für die Häuser im WA2 Gebiet, mögen die maximalen 9 Wohnungen noch okay sein. Sollen diese doch gerade auch dem betreuten Wohnen dienen. Ich hoffe nicht, dass das mit den Wohnungen für pflegeaffine Nutzungen nicht nur Lippenbekenntnisse sind und nachher dort doch nur gewöhnliche Wohnungen entstehen. Nach dem städtebaulichen Entwurf (Abbildung 6 auf Seite 8 der Begründung) sollen sieben der neun Mehrfamilienhäuser ganz gewöhnliche Mehrfamilienhäuser werden und pro Haus ebenfalls ganze 9 Wohnungen umfassen. Das geht wirklich gar nicht! Das sind zu viele. Höchstens 6! Je mehr normale Wohnungen, desto mehr Verkehr, Parkplatzproblematiken etc. Nicht, dass nachher noch der ganze Kühligenweg zugeparkt wird. Beim trotz etwas breiteren Grünen Weg sieht man heute schon das Problem mit den parkenden Fahrzeugen. 6 Wohnungen waren auch laut Ausschussprotokoll pro Haus auch erst angedacht, aber aus den dort erwähnten weiteren Hintergrundgesprächen zur Ermittlung der Zahl der Wohnungen ist dann das hier zustande gekommen. Die Begründung der Verwaltung auf meine in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Kritik, wonach einfach ein hoher Bedarf an Wohnungen da sei und das rechtfertige, empfinde ich als unbefriedigend. Immer wieder wird der angeblich hohe Bedarf aufgeführt, obwohl doch schon genug Mehrfamilienhäuser in Walibo stehen und entstehen (Kreuzkampklinik sowie Baugebiet Grüner Weg/Sommerweg). Überdies baut die Hella in Lippstadt	Beschlussvorschlag: **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Siehe Abwägungsvorschlag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur lfd. Nr. 1.2 der Bürger-ID 14838. An dieser Stelle ist auch zu berücksichtigen, dass mit der Novelle der Bauordnung von 2018 neue Baubestimmungen in das Bauordnungsrecht aufgenommen wurden, die gegenüber bisherigen Planungen zu einem höheren Flächenbedarf im Grundriss sowie einer Verteuerung der Baukosten führen: Gemäß § 49 BauO NRW müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Nutzungseinheiten die Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein. Dies bedeutet, dass in der Regel neben den bisherigen Treppenanlagen nun zusätzlich auch eine Aufzugsanlage erforderlich ist. Durch die hierdurch steigenden Baukosten können günstige Mietpreise immer schwerer sichergestellt werden. Können die gestiegenen Baukosten allerdings auf mehrere Mietwohneinheiten umgelegt werden, steigt die Chance auf günstige Mieten, je mehr Wohneinheiten sich die Gemeinkosten teilen. Laut einer Bevölkerungsprognose des Kreises Soest ist auf Grundlage der statistischen Erhebung „Zensus 2011“ für Lippstadt ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 zu verzeichnen. Erst bei einem Zeithorizont bis 2040 zeigt sich, dass das Wachstum nicht dauerhaft gehalten werden kann und es ab 2036 zu einem geringen Rückgang kommt. Allerdings kann mit einem zukünftig prognostizierten Bevölkerungsrückgang nicht der derzeit bestehende Bedarf an Wohnungen beantwortet werden. Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Dabei kann bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs nicht

	900 Stellen ab, wir haben Coronakrise und Lippstadt verliert Einwohner anstatt zu wachsen (minus 142 Einwohner im ersten Halbjahr gemäß Statistikamt NRW). Ich finde es absolut unverständlich, warum hier 9 Wohnungen pro Haus hinmüssen. In den jüngeren Bebauungsplänen von unserem Ort sind fast immer maximal 6 Wohnungen erlaubt. Bei zwei Häusern leider auch mal 8, aber nun einmal nicht Neun. In der Kernstadt, wo eigentlich die vielen großen Häuser viel sinniger wären, ist im erst vor kurzer Zeit verabschiedeten Bebauungsplan auf dem Rode eine Beschränkung der Mfhs auf mehrheitlich 6 Wohnungen und bei ein paar anderen wenigen Mehrfamilienhäusern auf 8 drin. Aus der Begründung dieses Plans: „Dies ermöglicht die Realisierung von Mehrfamilienhäusern in einer für die Lage und die städtebauliche Zielsetzung angemessenen Größe“. Für unser Dorf aber gilt anderes. Wie grotesk! Wir geraten doch immer mehr zur Schlafstadt von Lippstadt. Unsere Dorfkultur geht auch aufgrund dieser massiven Häuser immer mehr den Bach runter. Die Verwaltung weiß doch ganz genau, wie groß der Unmut der Waldliesborner auf der Bürgerversammlung zum Bplan Grüner Weg/Sommerweg bezüglich des Ausmaßes/ Zahl der Wohnungen der Mehrfamilienhäuser war. Ich vertrete damit wahrlich keine Einzelmeinung.	allein auf die Anzahl der Wohnungen abgestellt werden, hier sind auch die jeweiligen Wohnungsgrößen entscheidend. So ist bei Wohnungsgrößen über 75 m² beispielsweise mit einem höheren Stellplatzbedarf zu rechnen als bei Wohnungsgrößen bis 50 m² (Single-Haushalt). Ein Gebäude mit 9 Wohnungen kann bei gleichbleibender Gebäudekubatur somit nicht die gleichen Wohnungsgrößen aufweisen wie ein Gebäude mit 6 Wohnungen. Dementsprechend ergeben sich hier unterschiedliche Stellplatzbedarfe, die auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind und somit auch die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes bedingen. Hierbei ist auch festzustellen, dass gerade im Kernstadtbereich der Platz zur Unterbringung ausreichender Stellplätze fehlt, wodurch oftmals auf Tiefgaragen zurückgegriffen werden muss. Dies führt dazu, dass im Innenstadtbereich in der Regel kaum preisgünstiger Wohnraum angeboten werden kann.
1.4	Dächer Bei den Mehrfamilienhäusern im Plangebiet sowie bei dem im südöstlichen Bereich geplanten Gebäude mit maximal 2 Wohnungen bitte unbedingt keine Flachdächer und auch keine Pultdächer (wir sind doch nicht im Industriegebiet) zulassen. Unser Walibo soll schön bleiben. Wiederholen Sie nicht den Fehler wie bei den Mfhs an der Parkstraße (ehem. Kreisrunde) die sehr klotzig und unschön aussehen sowie sehr hoch wirken. Wohnhäuser brauchen ein richtiges Dach. Schon die Pfahlbauten aus der Steinzeit am Bodensee hatten ein ordentliches Dach. Leider befolgt man das heute nicht mehr, sodass heute Häuser entstehen, die wie Schuhkartons und Bauklötze aussehen. Erfreulich, dass bei den anderen neuen Bebauungsplänen in Waldliesborn (z.B. Kreuzkampklinik) alle Wohnhäuser auch ein richtiges Dach erhalten werden. Es gibt die noch recht junge Disziplin der Architekturpsychologie/ Psychogeografie, die das Empfinden der Menschen bezüglich Architektur untersucht. Eine Software, die an der Uni Newcastle entwickelt wurde und die Techniken der Gesichtserkennung auf die Analyse von Gebäuden anwendet, hat mal zwei Häuser im Bauhausstil (ohne richtiges Dach) untersucht.	Beschlussvorschlag: **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Siehe Abwägungsvorschlag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur lfd. Nr. 1.1 der Bürger-ID 14838.

	Dabei kam heraus, dass das Programm bei diesen Gebäuden ziemlich schlechte Laune entwickelte. Geht also nicht nur mir und vielen anderen so.	